

n. 5/2016 RGE.

PERIZIA DI STIMA
TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il sottoscritto geometra Pulvirenti Marzio, iscritto all'albo dei geometri e dei geometri laureati della provincia di Catania al N° 3036, con studio tecnico in Caltagirone Via Roma 43, ha ricevuto incarico dal Giudice del Tribunale di Caltagirone, Sezione Esecuzioni Immobiliari Dr.ssa Daniela Angelozzi, di redigere la presente perizia di stima, giusta nomina all'udienza del 06.06.2018, nel procedimento iscritto presso il Tribunale di Caltagirone, Sezione Esecuzioni Immobiliari n. 5/2016 RGE, promosso dalla Banca Popolare Sant'Angelo soc. coop. per azioni, nei confronti di



All'udienza del 11.11.2016, il Giudice sottoponeva i seguenti quesiti:

1. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;



2. verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

3. verifichi la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

4. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

5. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

6. accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;



7. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni o trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

8. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

9. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il G.E da' atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;

10. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e indichi, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a



quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

11. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

12. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o



sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;

13. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

14. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;



16. dica, qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078; c) fornisca, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.

17. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio, la tipologia di ciascun immobile (ad esempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (per esempio, superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.).

18. indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine



edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

19. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

20. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

21. allegghi idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

22. verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provveda all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.



Premessa:

Il sottoscritto comunicava a mezzo raccomandata a/r. alle parti l'inizio delle operazioni peritali, fissate per il dì 07.12.2018 sui luoghi.

In dette circostanze era presente il figlio della [REDACTED] il quale consentiva l'accesso ai luoghi, ove sono state svolte le necessarie operazioni, consistenti nella misurazione dell'immobile, e nella redazione del rilievo fotografico.

Risposte ai quesiti.

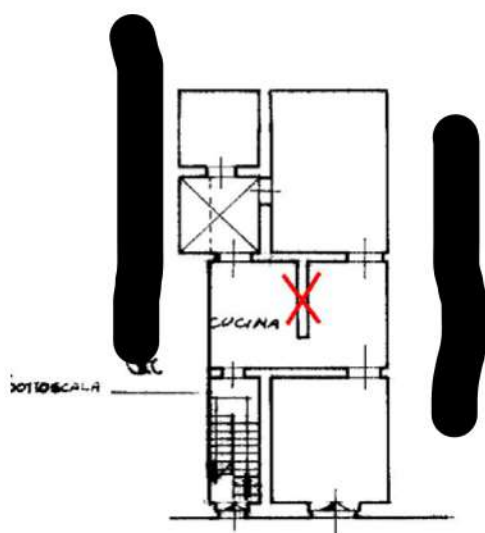
1) Trattasi di locale commerciale con ingresso indipendente, sito nel Comune di Scordia, posto a piano terra di Via Statuto, accessibile dal civico 156 di detta via, censito in catasto al foglio 24, particella 246, subalterno 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 65,00 mq., rendita catastale € 119,82.

Composto da un vano ingresso, due vani retrostanti adiacenti tra loro, un servizio igienico, un corridoio ed un ripostiglio.

Il locale confina a Nord/Ovest con la via Statuto, a Nord/Est con la particella 247, intestata catastalmente alla [REDACTED] a Sud/Est con la particella 256, intestata catastalmente alla ditta [REDACTED], infine a Sud/Ovest con la particella 245, intestata catastalmente alla ditta [REDACTED]



Dalle verifiche catastali si è riscontrato che la categoria indicata in atti è A/3 (abitazione di tipo economico), in realtà l'immobile è adibito ad attività commerciale (categoria catastale C/1), inoltre la planimetria catastale trova delle lievi discordanze con lo stato dei luoghi, per la diversa distribuzione interna limitatamente ad un tramezzo divisorio interno (rappresentato nella planimetria ma inesistente sui luoghi), come è possibile riscontrare nell'allegata planimetria catastale.



via STATUTO N.º 156

2) E' presente agli atti la certificazione notarile ipocatastale, prodotta dal Notaio Maria Caterina Agosta, datata 13.01.2016.

Si è accertato la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nelle relative note di trascrizione del 30.05.2012 reg. part. 22412, reg. gen. 27335, e del 13.01.2016 reg. part. 807, reg. gen. 1072.

3) Il bene in oggetto è in capo al debitore.



La Sig. [REDACTED] ha acquistato l'immobile, giusto atto di compravendita del 26.10.2005 ai rogiti del Notaio Fatuzzo Raffaele, trascritto alla Conservatoria dei registri di Catania, servizio di pubblicità immobiliare il 27.10.2005, reg. gen. 70160, reg. part. 37260, per la quota di 1/1, diritto di proprietà, regime patrimoniale non specificato.

4) Per come anzi detto la Sig. [REDACTED], ha acquistato l'immobile, giusto atto di compravendita del 26.10.2005 ai rogiti del Notaio Fatuzzo Raffaele, trascritto alla Conservatoria dei registri di Catania, servizio di pubblicità immobiliare il 27.10.2005, reg. gen. 70160, reg. part. 37260, per la quota di 1/1, diritto di proprietà, regime patrimoniale non specificato, dalla Sig. [REDACTED]

La Sig. [REDACTED] acquisisce la proprietà, giusto atto di compravendita del 12.03.2005 ai rogiti del Notaio Seminara Giuseppe, trascritto alla Conservatoria dei registri di Catania, servizio di pubblicità immobiliare il 22.03.2005, reg. gen. 20344, reg. part. 10909, dalla [REDACTED]

La ditta [REDACTED] acquisisce la proprietà, giusto atto di compravendita del 16.07.1999 ai rogiti del Notaio Doria Francesco, trascritto alla Conservatoria dei registri di Catania, servizio di pubblicità immobiliare il 29.07.1999, reg. gen. 27548, reg. part. 20102, da [REDACTED]

I Sig. [REDACTED] acquisiscono la proprietà, giusto atto di compravendita del 11.10.1990 ai rogiti del Notaio Giardina,



trascritto alla Conservatoria dei registri di Catania, servizio di pubblicità immobiliare il 05.11.1990, reg. gen. 44206, reg. part. 34109

5) Nulla.

6) Il bene risulta accatastato al foglio 24, particella 246, subalterno 1 del N.C.E.U. di Scordia.

7) Sui beni gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli da cancellare presso il servizio di pubblicità immobiliare di Catania e sono di seguito indicate:

- Iscrizione del 27.10.2005, reg. gen. 70161, reg. part. 24859, Pubblico Ufficiale Notaio Fatuzzo Raffaele, rep. 17872/3789 del 26.10.2005, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per l'immobile censito nel catasto fabbricati del Comune di Scordia, al foglio 24, particella 246, sub. 1, a favore di Banca di Roma s.p.a. per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà.

- Iscrizione del 03.03.2010, reg. gen. 13532, reg. part. 5015, Pubblico Ufficiale Serit Sicilia s.p.a., rep. 191240/2009 del 12.02.2010, atto Pubblico Amministrativo, ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 del D.P.R. 602/73, per l'immobile censito nel catasto fabbricati del Comune di



Scordia, al foglio 24, particella 246, sub. 1 (oltre a due fondi siti nel Comune di Militello in val di Catania censiti al catasto terreni al foglio 19, particella 237 e foglio 13, particella 401, questi non oggetto del procedimento di Esecuzione Immobiliare), a favore di Serit Sicilia s.p.a. per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà.

- Trascrizione del 30.05.2012, reg. gen. 27335, reg. part. 22412, Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone, rep. 316/2012 del 18.04.2012, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, per l'immobile censito nel catasto fabbricati del Comune di Scordia, al foglio 24, particella 246, sub. 1, a favore di Banca Popolare Sant'Angelo soc. coop. per azioni per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà.

- Trascrizione del 13.01.2016, reg. gen. 1072, reg. part. 807, Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone, rep. 1120/2015 del 04.12.2015, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, per l'immobile censito nel catasto fabbricati del Comune di Scordia, al foglio 24, particella 246, sub. 1, a favore di Banca Popolare Sant'Angelo soc. coop. per azioni per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà.

8) Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Scordia prot. n. 20506/2848/Area 3 in data 10.12.2018, allegato alla



presente, certifica che nel vigente P.R.G. del Comune di Scordia, l'immobile individuato in catasto al foglio 24, particella n. 246, ricade in zona "B/1" di completamento.

9) Trattasi di locale commerciale con ingresso indipendente, sito nel comune di Scordia, posto a piano terra di Via Statuto, accessibile dal civico 156 di detta via, censito in catasto al foglio 24, particella 246, subalterno 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 65,00 mq., rendita catastale € 119,82.

Superficie utile calpestabile di 57,76 mq, e superficie lorda di 84,00 mq.

Composto da un vano ingresso (mq. utili 13,25), due vani retrostanti adiacenti tra loro (rispettivamente mq. 16,90 e mq. 16,35 utili), un servizio igienico (mq. utili 3,10), un corridoio (mq. utili 2,65) ed un ripostiglio (mq. utili 5,51).

Rifinito internamente con pavimentazione in cotto porcellanato, pareti tinteggiate con intonaco per interni di civile abitazione.

Il locale confina a Nord/Ovest con la via Statuto, a Nord/Est con la particella 247, intestata catastalmente alla ditta [REDACTED] a Sud/Est con la particella 256, intestata catastalmente alla ditta [REDACTED] infine a Sud/Ovest con la particella 245, intestata catastalmente alla ditta [REDACTED]



10) Si è accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento.

11) Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico Comunale di Scordia, si è rinvenuto un solo atto amministrativo per il nulla osta alla demolizione e ricostruzione dell'intero edificio, firmato dall'Assessore ai lavori Pubblici dell'epoca, datato 26.05.1958, e privo di ogni altro elemento tecnico, quale relazione o tavole grafiche.

Si ritiene che le opere essendo state realizzate in data antecedente il 01.09.1967, il bene sia legittimato sotto l'aspetto urbanistico - edilizio.

Per l'aspetto catastale si è riscontrato che la categoria indicata in atti è A/3 (abitazione di tipo economico), in realtà l'immobile è adibito ad attività commerciale (categoria catastale C/1), inoltre la planimetria catastale trova delle lievi discordanze con lo stato dei luoghi, per la diversa distribuzione interna limitatamente ad un tramezzo divisorio interno (rappresentato nella planimetria ma inesistente sui luoghi), che comunque non necessitano di domande di sanatoria, ma eventualmente di una variazione esclusivamente catastale per "variazione di destinazione" e di "migliore rappresentazione grafica".

12) Nulla.

13) I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.



14) Essendo un immobile indipendente non ci sono spese fisse o straordinarie, se non per le utenze calcolate a consumo.

15) Il beni pignorati sono occupati dal debitore, [REDACTED]
[REDACTED] ove svolge l'attività commerciale di Videoteca.

16) I beni sono pignorati per l'intera quota.

17) Trattasi di locale commerciale con ingresso indipendente, sito nel comune di Scordia, posto a piano terra di Via Statuto, accessibile dal civico 156 di detta via, censito in catasto al foglio 24, particella 246, subalterno 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 65,00 mq., rendita catastale € 119,82.

Superficie utile calpestabile di 57,76 mq, e superficie lorda di 84,00 mq.

Composto da un vano ingresso (mq. utili 13,25), due vani retrostanti adiacenti tra loro (rispettivamente mq. 16,90 e mq. 16,35 utili), un servizio igienico (mq. utili 3,10), un corridoio (mq. utili 2,65) ed un ripostiglio (mq. utili 5,51).

Rifinito internamente con pavimentazione in cotto porcellanato, pareti tinteggiate con intonaco per interni di civile abitazione.

Il locale confina a Nord/Ovest con la via Statuto, a Nord/Est con la particella 247, intestata catastalmente alla ditta [REDACTED] a



Sud/Est con la particella 256, intestata catastalmente alla ditta [REDACTED] infine a Sud/Ovest con la particella 245, intestata catastalmente alla ditta I [REDACTED]

Per altre caratteristiche descrittive vedasi rilievo fotografico allegato.

L'immobile non risulta gravato da vincoli storici, artistici, alberghieri, etc.

18) Non risultano vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Sui beni gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellati presso il servizio di pubblicità immobiliare di Catania e sono di seguito indicate:

- Iscrizione del 27.10.2005, reg. gen. 70161, reg. part. 24859, Pubblico Ufficiale Notaio Fatuzzo Raffaele, rep. 17872/3789 del 26.10.2005, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per l'immobile censito nel catasto fabbricati del Comune di Scordia, al foglio 24, particella 246, sub. 1, a favore di Banca di Roma s.p.a. per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà.

- Iscrizione del 03.03.2010, reg. gen. 13532, reg. part. 5015, Pubblico Ufficiale Serit Sicilia s.p.a., rep. 191240/2009 del 12.02.2010, atto Pubblico Amministrativo, ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 del D.P.R. 602/73, per l'immobile censito nel catasto fabbricati del Comune di Scordia, al foglio 24, particella 246, sub. 1 (oltre a due fondi siti nel Comune di Militello in val di Catania censiti al catasto terreni al foglio 19,



particella 237 e foglio 13, particella 401, questi non oggetto del procedimento di Esecuzione Immobiliare), a favore di Serit Sicilia s.p.a. per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà.

- Trascrizione del 30.05.2012, reg. gen. 27335, reg. part. 22412, Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone, rep. 316/2012 del 18.04.2012, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, per l'immobile censito nel catasto fabbricati del Comune di Scordia, al foglio 24, particella 246, sub. 1, a favore di Banca Popolare Sant'Angelo soc. coop. per azioni per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà.

- Trascrizione del 13.01.2016, reg. gen. 1072, reg. part. 807, Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone, rep. 1120/2015 del 04.12.2015, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, per l'immobile censito nel catasto fabbricati del Comune di Scordia, al foglio 24, particella 246, sub. 1, a favore di Banca Popolare Sant'Angelo soc. coop. per azioni per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà.

19) Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari sono stati estrapolati i valori corrispondenti al prezzo di mercato, in relazione allo stato dei luoghi, alla loro conservazione e posizione rispetto alla fascia urbana di appartenenza;



Si è attribuito un valore di 880,00 €/mq.

Pertanto: mq. 84,00, x €/mq. 880,00 = € 73.920,00. (valore complessivo).

20) Considerata la caratteristica di indipendenza del bene, si ritiene di potere procedere alla vendita in un unico lotto.

21) Tra la documentazione allegata si trasmette rilievo fotografico e planimetria catastale.

22) L'immobile è soggetto alla redazione del certificato energetico (a.p.e.).

Considerato che per la tipologia di immobile specifico il certificato energetico prevede dei termini di scadenza brevi, si ritiene che la produzione del certificato in data odierna, possa comportare la nullità dello stesso per scadenza dei termini, non potendolo allegare al decreto di trasferimento.

Premesso che sono stati raccolti dal sottoscritto tutti gli elementi utili per la redazione del certificato in questione, si richiede al Giudice di produrre lo stesso in seguito.

Tanto dovevo.

Caltagirone 12.12.2018

Il c.t.u.

(geom. Pulvirenti Marzio)



